

Robbiati Arch. Laura
Via della Vittoria n. 1
26823 Castiglione d'Adda (Lo)
Tel. 0377/909079 - Fax 0377/901706 - Cell. 338/8019866
e-mail: architetti@istarch.net - amministrazione@istarch.net

TRIBUNALE DI LODI

**Esecuzione Forzata
promossa da:**

CONTRO

N. Gen. Rep. 159/23 riunita alla procedura N. Gen. Rep. 127/24

Giudice Dott.ssa: G. I. LOI
Custode Giudiziario: Avv. Flavio Pavani

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ALLEGATO A

1 - DESCRIZIONE DEI BENI DI CUI AL LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. APPARTAMENTO CON CORTILE ESCLUSIVO.

Quota intera di proprietà di proprietà relativamente ad unità immobiliare ubicata al piano terra di palazzina condominiale dotata di cantina posta al piano interrato, (descritta al punto A1) e box (descritto al punto B) collegato alla cantina e, tramite scala, all'appartamento.

L'immobile è sito in Comune di Borghetto Lodigiano (LO), Via delle Forze Armate n°6 (catastalmente snc). (cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Trattasi di appartamento ad uso residenziale posto al piano terra di un complesso condominiale costituito da più corpi di fabbrica, costruito tra il 2003 e il 2005, composto da tre locali oltre cottura, disimpegno, ripostiglio, bagno e cortile esclusivo. Al piano interrato, trovasi cantina collegata all'unità da scala interna posta nel disimpegno, di cui al punto A1 e box di cui al punto B. In esterno piccoli reliquati di terreno ricompresi in fascia di rispetto stradale, non edificabili, non direttamente collegati alla corte e di "nessun valore" se non ricompresi nel valore complessivo.

Si tratta di un'unità abitativa ubicata in fabbricato in affaccio verso corte interna posta in zona di espansione in un complesso in discreto stato di manutenzione. Occorre segnalare che l'appartamento presenta finiture nello standard della tipologia edilizia: pavimenti in bicottura ad esclusione del bagno in piastrelle di ceramica, porte in legno tamburato. I serramenti e le persiane sono in legno e risultano, all'analisi visiva, in discreto stato manutentivo (le persiane necessitano di manutenzione). Non presente predisposizione impianto di aria condizionata, non consegnate le certificazioni impiantistiche da rilasciarsi a cura di tecnici specializzati successivamente alla verifica degli impianti esistenti, compreso libretto caldaia questa presente in cucina. Si precisa che nella cottura non è presente il calorifero perché il progetto legittimato prevedeva un unico ambiente (cottura e soggiorno). L'attacco lavatrice è posto nel ripostiglio. Il termostato è del tipo manuale.

Il condominio si compone di due piani fuori terra, con cantine e box posti in piano interrato, privo di ascensore.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **mq 117, priva di balconi con corte pertinenziale accessibile da soggiorno e da camera di complessivi circa**



mq 186 pavimentati (esclusa area “reliquati”)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5.5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Nota: La planimetria catastale è parzialmente riconducibile alla scheda presente in banca dati prot. LO0019287 del 18/05/2005. Vedasi paragrafo conformità

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566
A Ovest Via Forze Armate
A Nord map 581
A Est map. 576 e map. 565/11

- A.1. Cantina collegata all’Appartamento di cui al punto A:** posta al piano interrato con accesso da scala interna all’appartamento cui è collegata o dal box. Si presenta in parte non pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sono presenti serramenti con apertura a wasistas (bocche di lupo). Sviluppa una superficie di circa **mq 62,00 commerciali (1)**.

(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 (graffato 575 corte pertinenziale esclusiva) subalterno 10, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 5.5, PT – S1, Superficie Catastale 117 mq (totale escluse aree scoperte 110 mq), rendita € 426,08.

Si segnala che la cantina viene attualmente ed impropriamente utilizzata come spazio ricreativo. Dovrà essere riportata allo stato legittimato, rimuovendo anche il wc attualmente presente.

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

A Sud map.569, map 565 sub 9 e map 566
A Ovest Via Forze Armate
A Nord map 581
A Est map. 576 e map. 565/11 e box di proprietà al map.565/39

Nota: h interna cantina cm 240. H. interna appartamento cm 270 in alcuni punti 269.4

- A.2. Cantina non collegata:** posta al piano interrato non collegata all’appartamento, con accesso da piano box e rampa carraia condominiale. Si presenta pavimentata e con impianto elettrico in parte realizzato con canaline esterne. Sul soffitto a predalles si nota esfoliazione dovuta probabilmente ad infiltrazioni provenienti dal piano cortile. Detta cantina costituisce pertinenza dell’abitazione al punto A. SI SEGNALE CHE IL MONTAGGIO DELLA BASCULANTE SULLA DIAGONALE DEL BENE PONE PROBLEMI DI APERTURA DELLA BASCULANTE CHE DOVRA’ESSERE SOSTITUITA EVENTUALMENTE ANCHE RIDUCENDONE LA DIMENSIONE. Sviluppa una superficie di circa **mq 34,00 commerciali (1)**.

(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 28,29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1



Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 53, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq, Superficie Catastale mq 34, rendita € 52,06.

Nota: Dall'atto di compravendita:” i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
- Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
- Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite nel regolamento di condomino di cui infra.

Gli intestatari-venditori, come sopra rappresentati, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della Legge 27 febbraio 1985, n. 52, attestano che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritti, e l'inerente planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "C", sono conformi -sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.....

Coerenze (in un sol corpo e senso orario)

Terrapieno

Unità immobiliare sub. 11

Area di manovra al sub 5 su due lati

B. BOX collegato all'Appartamento di cui al punto A: box singolo ad uso autorimessa posto al piano interrato, accessibile previo passaggio dall'unità abitativa descritta al punto A di cui costituisce pertinenza, o dal passo carraio. Locale piastrellato e con punto luce. (cfr.all. 1,4,11,12,13)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda catastale complessiva di circa **mq 30,00. (1).**

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 12, 13)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 565 subalterno 39, categoria C/6, classe 4, consistenza mq 25, dati di superficie mq 30, piano S1, rendita €65,85.

Nota: Dall'atto di compravendita:” i beni in oggetto risultano nella loro attuale consistenza in seguito a:

- Frazionamento presente nell'Ufficio del Territorio di Lodi in data 2 agosto 2003 n.52091;
- Frazionamento presentato all'Ufficio del Territorio di Lodi in data 14 marzo 2005 n.9382;
- Denuncia di nuova costruzione presentata all'ufficio del Territorio di Lodi in data 18 maggio 2005 prot. n. LO0019287.

Con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni condominiali quale appare dettagliatamente descritta nelle tabelle millesimali unite bin regolamento di condomino di cui infra.

La società "ESAEDRO PROJECT S.R.L.", come sopra rappresentata, anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, attesta che i dati catastali dell'unità immobiliare in contratto, sopra trascritto, e l'inerente planimetria depositata in catasto la quale, sottoscritta dai componenti e da me Notaio, si allega al presente atto sotto "B", sono conformi -sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale- allo stato di fatto.

Coerenze del box:

area di manovra del sub 5

unità immobiliare sub. 10

terrapieno

box sub. 40

C. RELIQUATI:

Trattasi di piccoli reliquati di terreno virtualmente suscettibili di utilizzazione edificatoria ma di fatto- a causa della loro conformazione e della loro ricomprensione in "fascia di rispetto stradale" risultano inedificabili; devono pertanto intendersi quali, porzioni residuali derivanti dalla edificazione dell'intero complesso edilizio, definite nell'atto di provenienza del 18/12/14 nn15111/30678 come aree "...di nessun valore economico". **Attualmente accessibile solo previo passaggio da piccola area condominiale e cancello in rete metallica. I reliquati risultano per lo più delimitati da recinzione condominiale posta verso le corti di pertinenza delle unità e seconda recinzione in cemento prefabbricato, l'accesso avviene da cancello in rete metallica previo passaggio da area condominiale raggiungibile da strada. Inoltre, una piccola porzione lasciata a verde privato è accessibile dalla corte di pertinenza e risulta delimitata da cordolo di recinzione piastrellato oltre recinzione condominiale. Su questa porzione insistono tettoie che dovranno essere rimosse. (i limiti della proprietà sono evidenziati nella tavola allegata al progetto depositato datata 03/06/2003: Planimetria**



Generale e nella tavola 01 e 01/A-)

(cfr.all. 1,4,5,26,27,28,29)

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 12,00. (1).

Identificata al catasto fabbricati: (cfr.all. 27, 28, 29)

Intestata al Sig. ***** nato a *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1

Descrizione:

foglio 7 mappale 581, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 94, R.D. € 0,97, R.A. € 0,95;

foglio 7 mappale 582, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38;

foglio 7 mappale 583, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 36, R.D. € 0,37, R.A. € 0,36;

foglio 7 mappale 584, qualità semin. Irrig., classe 1, ettari 0, are 0, centiare 38, R.D. € 0,39, R.A. € 0,38.

Nota 1: Dall'atto di compravendita: " non edificabili, piccoli ritagli residuati dalla edificazione del complesso edilizio in contratto, di nessun valore.

I terreni in contratto risultano nella loro attuale consistenza in forza dei seguenti frazionamenti presentati all'Agenzia de'Le Entrate Ufficio provinciale di Lodi – Territorio Servizi Catastali:

- : 22 agosto 2003 n. 552091.1/2003 – prot. n. 52091;
- : 14 marzo 2005 n. 9382.1/2005 – prot. n. LO0009382."

Nota 2: inizialmente l'area occupata dai reliquati doveva essere ceduta al comune che ha poi rivisto le proprie previsioni lasciando tali residuati di terreno alla società costruttrice che li ha poi venduti

Coerenze in un sol corpo:

map. 216 su due lati, 578, 577, 576, 575, 579 e 585

¹ Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile.

2 – PRATICHE EDILIZIE

• I beni oggetto della presente sono stati edificati in forza di CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA con il Comune di Borghetto Lodigiano in data 22 settembre 2003 n. 3523/11144 di rep. atto a rogito Notaio Giuseppe Gallizia, registrato a Lodi in data 6/10/2003 al n. 4660/1 serie 1 e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi in data 02/10/2003 ai n.19452/11128 i cui oneri restano ad esclusivo carico della Società ESAEDRO PROJECT srl.

Gli stessi sono stati edificati in forza delle seguenti Denunce Inizio Attività protocollate dal Comune di Borghetto Lodigiano:

- 26 novembre 2003 prot. n. 8527 (PR. 115/2003) e successiva variate in data 22 luglio 2004 prot. n. 5957 (PR. 115/2003/1);
- 10 dicembre 2004 prot. n. 9050; (PR. 115/2003/2)
- 23 aprile 2005 prot. n. 2919 e prot. n. 2920; (PR. 115/2003/3 e 4)
- SUCCESSIVA DOMANDA DI AGIBILITA' del 13/07/2005 prot. 4970 CON ATTESTAZIONE DI PRESENTAZIONE DEL COMUNE DI Borghetto Lodigiano del 14/09/2005 prot. n. 6133.

IL COMUNE HA RILASCIATO COPIA SOLO DELLA DIA FINALE (IN VARIANTE AL TITOLO ORIGINARIO), DEI DISEGNI E DELLA DOMANDA DI AGIBILITA'. L'ATTESTAZIONE DELLA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AGIBILITA' PORTA L'ELENCO DEI TITOLI SOPRA RIPORTATI CHE HANNO LEGITTIMATO L'INTERVENTO E CHE VENGONO RIPORTATI ANCHE NEGLI ATTI DI COMPRAVENDITA.

3 - CONFORMITA' URBANISTICA e CATASTALE

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

3.1. Conformità urbanistico-edilizia: (cfr.all. 11)

Il confronto con la pratica edilizia reperita agli atti ha evidenziato:



- 1) I rilievi effettuati in loco evidenziano piccole differenze tra le misure indicate in pianta e quelle misurate.
- 2) il disegno dell'angolo cottura presenta una rientranza sottoscala che in realtà non c'è presentando la zona cottura tutti gli angoli a 90°. Le pareti a separazione del soggiorno a filo esterno del pilastro indicato nella tavola 3 Pianta Piano Terra DIA del 23/04/2005 E NELLA TAV.8 DIA in VARIANTE del 22/07/2004 non corrispondono con la tavola n° 10 (pianta piano terra in variante protocollata il 04/05/2005 prot. 3185) e con la tavola 17 del 23/04/2005 relativa al confronto (prot. 2920 gialli e rossi) che devono intendersi quale variante finale (si osservano due protocolli differenti). Dette tavole rappresentano il soggiorno con angolo cottura come rappresentato nella planimetria catastale: presenza della sola spalla a contenimento dell'arredo. In realtà le pareti sono state realizzate impedendo la corretta aero-illuminazione dello spazio cottura secondo l'**art. 3.4.9 punto spazi cottura pag. 28**. Il calcolo dei R.A.I. se si considerano il soggiorno e lo spazio cottura come separati non sono verificati (nonostante l'ampia apertura verso il soggiorno). Secondo il Regolamento di Igiene è possibile, previa discussione con il tecnico, verificare se sia stata prevista una canna singola indipendente ad estrazione meccanica con funzionamento automatico dell'impianto in concomitanza dell'utilizzo del locale o, in alternativa un sistema di estrazione dell'aria con portata variabile adeguatamente aumentabile in concomitanza all'utilizzo degli spazi cottura. In alternativa si consiglia di riportare l'ambiente al progetto asseverato
- 3) L'altezza dei locali, misurata all'interno della camera risulta h. 267 in luogo dei 270 richiesti dal regolamento di igiene e rilevati nella camera singola e in altri ambienti.
- 4) Lo sporto risultante dall'aggetto al piano primo toglie luce alla camera matrimoniale, sul disegno viene indicata la verifica dei RAI dividendo i mq della stanza per la superficie della finestra (h decurtata di 0.60 come previsto dal RLI) ma senza applicare la formula prevista dal **Regolamento Locale d'Igiene al punto 3.4.10 pag.25 (schema esplicativo della superficie illuminante utile)**.
- 5) Al piano cantinato sono stati realizzati tavolati a formazione di ambienti delimitati da tavolati e utilizzo degli stessi diversi rispetto a quanto legittimato. Resta implicita la destinazione d'uso a cantina si dovrà valutare di riportare, mediante demolizione, all'ambiente unico e regolare rappresentato nella tavola n.2 depositata presso il comune. chiedere anche per questo ambiente sanatoria realizzando due locali (cantina e cantinola). Diversamente, anche in questo caso, si dovrà verificare il rispetto dei requisiti aeranti previsti (1/30 della superficie e/o non meno di 1/100 dei singoli locali art. 3.4.19 pag 28).
- 6) la superficie del giardino è stata completamente piastrellata ma non è stata trovata tra i documenti comunali la verifica della superficie permeabile da rapportarsi all'intero intervento.

BENCHE' L'INTERVENTO SIA STATO ASSEVERATO DA PROFESSIONISTA ABILITATO SI CONSIGLIA AI FINI DI UNA EVENTUALE SANATORIA/ LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE. LA VERIFICA ANCHE DI QUESTO DATO.

- 7) Le tettoie presenti sull'area esterna non sono autorizzate e andranno rimosse

La scrivente prevede e consiglia il ripristino della situazione legittimata.

A SEGUITO DI COLLOQUIO CON L'ING. *** DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI BORGHETTO LODIGIANO È EMERSA LA POSSIBILITÀ DI UTILIZZARE IL MODULO DI CILA IN SANATORIA IN APPLICAZIONE DELLE TOLLERANZE stabilite dal DL "SALVA CASA": ...DEL 2% ANCHE ALLE MISURE MINIME IN MATERIA DI DISTANZE E REQUISITI IGIENICO-SANITARI E NUOVA TOLLERANZA DEL 5% PER UNITÀ IMMOBILIARI CON SUPERFICIE UTILE INTORNO ai 100mq.**

La scrivente suggerisce la revisione del progetto interno al fine di verificare tutti i requisiti igienico sanitari mettendo in atto soluzioni progettuali idonee alla soluzione delle problematiche sopra riportate ad esempio, previo assenso da parte del condominio, si dovrà pensare di integrare le superfici illuminanti con modifica delle aperture esistente o riducendo le superfici degli ambienti mediante modifica dei tavolati COSI' DA PERMETTERE LA VERIFICA DI DETTI RAPPORTI ANCHE MEDIANTE L'UTILIZZO DI ARREDI FISSI

Oppure, verificata l'applicabilità con il tecnico del Comune in carica al momento della richiesta, appellandosi Legge 105/24 (conversione del DL 69/24 Salva casa) verificare



l'applicabilità dell'Art. 34 -bis CHE RECITA AL PARAGRAFO Tolleranze costruttive: (articolo introdotto dalla legge semplificazioni L. 120/2020) Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

1-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024(caso di specie), il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;

del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;

del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;

del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

SI PRECISA CHE IL CERTIFICATO DI AGIBILITA' E' STATO RICHiesto IN DATA 13/07/2005 CON PROT. 4970 E SI INTENDE PERFEZIONATO PER SILENZIO ASSENSO SULLA BASE DELLE ATTESTAZIONI DI CONFORMITA' REDATTE A FIRMA DEL PROFESSIONISTA INCARICATO E ABILITATO.

Salvo diversi aggiornamenti da parte del COMUNE E DELLE NORME NAZIONALI in merito ai costi della sanatoria SCIA/CILA in Sanatoria € 1.000,00; costi professionali 1500,00

Totale: € 2500,00

Nota: ... *ESTRATTO DAL Testo del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69 (in Gazzetta Ufficiale – Serie generale – n. 124 del 29 maggio 2024), co ordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024, n. 105 (in questa stessa Gazzetta Ufficiale, alla pag. 1), recante: «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica». «Art. 36 (L). (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali). — 1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità nelle ipotesi di cui all'articolo 31 ovvero in assenza di segna lazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in totale difformità da essa o con variazioni essenziali, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. 2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. 2 -bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2 il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

RELATIVAMENTE AGLI IMPIANTI: OCCORRE EFFETTUARE UNA VERIFICA DEGLI STESSI, LA MESSA A TERRA E LA RISPONDENZA ALLE NORME PRIMA DELL'UTILIZZO €

1.200,00

(DETTO COSTO È RELATIVO ALLA VERIFICA NON AD EVENTUALI LAVORI DI RIFACIMENTO TOTALE DEGLI STESSI. IL VALORE DI CESSIONE TIENE CONTO DELLO STATO DI MANUTENZIONE DEL BENE)

4.3.2. Conformità catastale: (cfr.all. 12)

A fronte del sopralluogo eseguito dal perito confrontando l'attuale stato dei luoghi con la planimetria catastale:

MANCA L'INDICAZIONE DEL TAVOLATO A FORMAZIONE DELLA ZONA COTTURA E DEI TAVOLATI DIVISORI REALIZZATI IN CANTINA.

SE, COME SUGGERISCE LA SCRIVENTE SI RIPORTA LA PLANIMETRIA A QUANTO LEGITTIMATO (TAV 9/16(cantina)10/17(appartamento)) LA SCHEDE CORRISPONDERA' AL DISEGNO PLANIMETRICO LEGITTIMATO, SALVO PER LA VERIFICA IGENICO



SANITARIA DI CUI SOPRA. SE INVECE SI OPTERA' PER L'ESECUZIONE DI LAVORI INTERNI ATTI AL RISPETTO DEI REGOLAMENTI IGIENICI CON MOVIMENTAZIONE DEI TAVOLATI, LA SCHEDA CATASTALE AGGIORNATA POTRA' ESSERE PRESENTATA SUCCESSIVAMENTE ALLA SANATORIA/ LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE DI CUI SOPRA.

Regolarizzazioni: ad oggi nessuna. In seguito alla sanatoria POSSIBILE aggiornamento delle schede catastali (con le nuove disposizioni la cantina sarà rappresentata su scheda separata dall'unità abitativa).

costi della PRATICA CATASTALE € 70,00 DIRITTI; costi professionali 200 DOCFA, SCHEDE CATASTALI (300 APPARTAMENTO+ 200 CANTINA)

Totale: € 770,00

L'unità immobiliare risulta denunciata e censita, i dati catastali sulla visura sono conformi a quelli riportati sul pignoramento per consistenza, individuazione dell'immobile ed intestazione.

La categoria catastale delle unità corrisponde allo stato dei luoghi.

Riferito limitatamente a unità staggite e fabbricati.

4 – STATO DI POSSESSO

(cfr.all. 2,3,30)

All'atto delle Operazioni Peritali, effettuate in data 04/12/2023 e 14/11/2024 insieme con il custode giudiziario, l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. ***** con la sig.ra ***** che ha dichiarato esserne la moglie. L'interrogazione dell'anagrafe tributaria da parte dell'Agenzia delle Entrate di Lodi/Codogno ha evidenziato l'esistenza di un contratto di locazione tipologia 4+4 a lui intestato stipulato in data 09/11/2018 registrato il 15/11/2018 (serie 3T numero 3261), durata dal 09/11/2018 al 08/11/2022, successivamente rinnovato fino al 08/11/2026 (serie 3T numero 4767), corrispettivo di € 5040,00 annuali da pagarsi anticipatamente in n.12 rate mensili anticipate di € 450,00 scadenti il primo di ogni mese. Deposito cauzionale da versarsi in 27 rate mensili di € 50,00 ciascuna. I conduttori all'anagrafe risultano residenti all'interno dell'unità staggita. SI PRECISA CHE IL CONTRATTO E' OPPONIBILE ALLA PROCEDURA E CHE IL PREZZO DI CESSIONE TIENE CONTO DI QUESTA CIRCOSTANZA.

5 - DIRITTI REALI – COMPROMIETÀ ED ALTRO

(cfr.all. 4, 5,6-15 fascicolo di causa)

ATTUALI PROPRIETARI (APPARTAMENTO):

* Intestato al Sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 17/07/2006 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** rappresentata da ***** con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 17/07/2006 al Rep. 18195/12896; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25/07/2006 ai nn. 18129/10522.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 graffato 575

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (APPARTAMENTO):

* ***** con sede in ***** C.F. *****



Proprietario dal 22/07/2002 al 17/07/2006

L'impresa ***** per la quota di 1/1 ne è proprietaria per costruzione con mezzi e materiali propri su area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in *****

Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (BOX):

* **Intestato al Sig.** ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 ai nn. 158/126 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 39; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (BOX):

* ***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

Proprietario dal 22/07/2002 al 18/12/2014

L'impresa ***** per la quota di 1/1 ne è proprietaria per costruzione con mezzi e materiali propri su area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** (Notaio in Sant'Angelo Lodigiano) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in *****

Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio *****



***** (Notaio in Lodi) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (CANTINA):

* **Intestato al Sig.** ***** nato a ***** il *****
*****, C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi.

Il Sig. ***** acquista i beni oggetto di procedura dei Sig.ri ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il ***** con **atto di compravendita a firma del Dott.** ***** (Notaio in Lodi) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 ai nn. 159/127 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 sub 565 map 53

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** nata a ***** il ***** C.F. *****

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

PRECEDENTI PROPRIETARI (CANTINA):

* **Sig.ri** ***** nato a ***** il ***** e ***** nata a ***** il *****

Proprietari dal 22/05/2006 al 18/12/2014

I Sig.ri ***** e ***** acquistano, per la quota di 1/2 ciascuno, i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con **atto di compravendita** a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/05/2006 n rep. 96924/21804, trascritto a Lodi il 27/05/2006 ai nn. 12547/7284 di formalità.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 53 e beni diversi non oggetto della presente

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** nato a ***** il ***** C.F. *****
***** nata a ***** il ***** C.F. *****

* ***** con sede in ***** C.F. *****

Proprietario dal 22/07/2002 al 22/05/2006

L'impresa ***** per la quota di 1/1 DIVIENE proprietaria DELL' area acquistata da ***** con sede in ***** con atto a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno)

Generalità delle Parti:

***** con sede in ***** C.F. *****
***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:



***** per la quota 1/1 con sede in *****
Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. *****

ATTUALI PROPRIETARI (RELIQUATI staggiti al FOGLIO 7 SUB 581,582,583,584):

* **Intestato al Sig. ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** proprietario per la quota di 1/1.**

Proprietario dal 18/12/2014 ad oggi. Ad esclusione dei map. 585-586 venduti dall'esecutato ad altro soggetto non esecutato non oggetto della presente

Il Sig. *** acquista i beni oggetto di procedura dall'impresa ***** con atto di compravendita a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 18/12/2014 al Rep. 30678/15111; trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 08/01/2015 al n. 158/126 di formalità.**

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 39 (BOX); foglio 7 sub 581,582,583,584, 585,586 (reliquati) e beni diversi non oggetto della presente.

Generalità delle Parti:

- ***** nato a ***** il ***** C.F. *****
- ***** con sede in ***** C.F. ***** rappresentata da ***** nato a ***** il *****

NOTA: si precisa che *** (ESECUTATO) con atto di compravendita a firma del Notaio ***** (NOTAIO IN LODI) DEL 15/04/2019 NN. 139786/19138 trascritto a Lodi il 24/04/2019 ai nn. 7277/791 HA VENDUTO I RELIQUATI DESCRITTI AL foglio 7 sub. 585, 586 ALLA SIG.RA GIULIA LUPO (NON ESCUTATA). DETTI BENI SONO ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE E DALLA PROCEDURA IN EPIGRAFE.**

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti di compravendita a tracciare la cronistoria dei titoli di proprietà.

ANTE VENTENNIO (terreno oggetto di futuro intervento edilizio):

L'impresa ***** per la quota di 1/1 diviene proprietaria dell'area sulla quale sarà realizzato l'intervento edilizio di cui fanno parte le unità staggite da ***** con atto di compravendita a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 22/07/2002 nn. 9787/2856, registrato il 05/08/2002 al n. 2528 e trascritto a Lodi il 31/07/2002 ai nn. 14051/8326.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 217 (terreno su cui sarà costruito il complesso di immobili, tra cui quelli staggiti)

Generalità delle Parti:

- ***** con sede in ***** C.F. *****
- ***** con sede in *****

Si segnala atto notarile pubblico di Trasferimento di sede sociale A favore:

***** per la quota 1/1 con sede in *****

Contro: ***** per la quota 1/1 con sede in ***** con atto di trasferimento sociale a firma del Notaio ***** (Notaio in *****) del 11/05/2005 rep. 21776, trascritto presso l'agenzia del Territorio di Lodi il 06/09/2005 ai nn. 18848/9744.

Riferito limitatamente a: fg 7 map 565 sub 10 e 575 graffate; fg 7 map 565 sub 39; fg 7 map 565 sub 53; foglio 7 sub 581,582,583,584 e beni diversi non oggetto della presente.



Generalità delle Parti:

*****. con sede in ***** C.F. *****

*****. con sede in ***** C.F. *****

Nota: nella trascrizione dell'atto di trasferimento si individua la sede della società *** (soggetto a favore) in ***** (PC) mentre nella relazione notarile la sede indicata è *****. Si precisa che anche nei successivi atti di compravendita la sede riportata è ***** (PC).**

6 - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI *che saranno cancellati a cura e spese della procedura.*

Iscrizioni

ALLA DATA DEL 19/02/2024 e del 03/10/2024 (cfr. 6,7, 16-25)

Ipoteca volontaria: derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario della durata di 30 anni a favore della ***** **contro** ***** a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 17/07/2006 Rep. n. 18196/12897; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 25/07/2006 ai nn. 18130/4548.
importo capitale: € 170.000,00
importo ipoteca: € 340.000,00
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)
Nota si segnala

Annotazione a iscrizione: formalità di riferimento iscrizione numero di registro particolare 1114 del 08/03/2004 restrizione di beni a firma del Dott. ***** (Notaio in *****) in data 13/07/2006 Rep. n. 23139; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 03/10/2006 ai nn. 22822/3605 a favore della ***** **contro** *****
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 08/09/2008 Rep. n. 4108/135; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 19/09/2008 ai nn. 18839/4378.
importo capitale: € 31.922,28
importo ipoteca: € 63.844,56
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 24/02/2010 Rep. n. 4664/135; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 05/03/2010 ai nn. 3808/912.
importo capitale: € 54.275,38
importo ipoteca: € 108.550,76
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da Atto Amministrativo norma art. 77 DPR 29/09//1973 num.602 a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 22/10/2010 Rep. n. 17416/68; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 27/10/2010 ai nn. 18419/4662.
importo ipoteca: € 113.899,44
importo capitale: € 56.949,72
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 (appartamento con cantina)

Ipoteca legale: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di ***** **contro** ***** a firma di ***** in data 02/03/2016 Rep. n. 13516/537; iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 04/03/2016 ai nn. 3303/521.
importo capitale: € 33.803,07



importo ipoteca: € 67.606,14
Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva),
cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg 7 map 565 sub 39

Ipoteca legale: derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di
***** contro ***** a firma di
***** in data 09/06/2016 Rep. n. 13516/619; iscritta presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 14/06/2016 ai nn. 8946/1632.

importo capitale: € 186.506,28

importo ipoteca: € 373.012,56

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva),
cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg 7 map 565 sub 39

4.2.2. **Pignoramenti:** (cfr.6, 7, 8-15)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di
***** contro ***** notificato dal
Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 05/08/2023 al Rep. n. 2306 trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 13/09/2023 ai nn. 14816/10016.

Riferito a: beni al fg 7 map. 565 sub 10 e map 575 (appartamento con cantina e corte esclusiva)

Pignoramento: derivante da verbale di pignoramento immobiliare a favore di
***** contro ***** notificato dal
Tribunale/Ufficiale Giudiziario di Lodi in data 18/06/2024 al Rep. n. 2162 trascritto presso la
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi in data 28/08/2024 ai nn. 14472/10132.

Riferito a: estensione del pignoramento ai beni: cantina al fg 7 map. 565 sub 53, box al fg
7 map 565 sub 39 oltre ai reliquati al fg 7 mapp.581, 582, 583, 584.

4.2.3 **Altre trascrizioni/iscrizioni:** nessuna

4.2.4 **Altre limitazioni d'uso:** nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (cfr.all. 4,5,31)

L'appartamento oggetto di stima NON È ATTUALMENTE DOTATO di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.). A tal proposito si rimanda al decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n. 6480, alla delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n. 3668, all'art. 3.4.c dell'Allegato alla citata delibera e all'art. 1 del decreto della Regione Lombardia n. 224 del 18/01/2016 trattandosi di "... procedura esecutiva singola..." non è necessaria la dotazione ai fini della vendita forzata.

Nell'atto a Firma Notaio ***** del 17/07/2006 nn.18195/12896 NON si menziona/allega attestato di prestazione energetica. Nello stesso si cita il regolamento di condominio che unitamente alla tabella millesimale trovasi allegato all'atto a firma Notaio ***** del 30/06/2005 nn. 21977/9043 di rep. trascritto a Lodi il 12/07/2005 ai nn 15287/7836

Spese Condominiali (alla data del 09/10/2024):

La parte acquirente si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento di condominio del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in contratto che, unitamente alla tabella millesimale, trovasi allegato all'atto a firma Notaio **Vincenzo Rozza del 30/06/2005 nn. 21977/9043 di rep. trascritto a Lodi il 12/07/2005 ai nn 15287/7836**

Ammontare del debito ad oggi accumulato	€ 9.760,00
Importo annuo per le spese ordinarie di gestione chiuse a consuntivo 2023	€ 8.357,38
Importo a preventivo spese ordinarie di gestione 2024	€ 1.402,62
spese straordinarie deliberate negli anni precedenti	€ 2.420,00
Quota millesimale pari millesimi 724,30 millesimi (vedasi prospetto condominiale allegato)	
L'impianto di riscaldamento è autonomo, spese, acqua e luce per parti comuni,	



il condominio non è in possesso di A.P.E., l'Amministratore ha dichiarato che non vi è presenza di amianto

Cause in corso: non segnalate

Atti ablativi: =====

Riferito limitatamente a: corpo unico. –

Avvertenze dagli atti di compravendita: La parte acquirente prende atto che i beni in contratto sono interessati dalla convenzione stipulata con il Comune di Borghetto Lodigiano con atto 22 settembre 2003 n. 3523/11144 di rep. a rogito Notaio Giuseppe Gallizia, registrato a Lodi in data 6 ottobre 2003 al n. 4660/1 serie I ed ivi trascritto in data 2 ottobre 2003 ai nn. 19452/11128, i cui oneri restano ad esclusivo carico della società "ESAEDRO PROJECT S.R.L.", ogni eccezione o riserva rimosse.

7 - VALORE

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Appartamento	117,00	€92.126,00	€ 92.126,00
	Cantina collegata		€24.428	€ 24.428,00
	Giardino	18,60	€14.656,80	€ 14.656,80
	Cantina non collegata	10,20	€ 8.037,60	€ 8.037,60
	Box collegato	15,00	€ 11.820,00	€ 11.820,00
	Reliquati	94,00	€ 618,00	€ 618,00
		38,00		
		36,00		
		38,00		
TOTALE			€ 151.686,00	

Adeguaenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **-€ 22.752,90**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **-€ 3.270,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente **Nessuno**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **Nessuna**

Decurtazione per le sole certificazioni di rispondenza impianti **- € 1.200,00**

Opere di ripristino e messa in sicurezza

Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 124.463,10

Castiglione d'Adda, 25/11/2024

Il Perito:
Arch. Laura Robbiati

